

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 1 von 16

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****Kerngebiet (§ 7 BauNVO)****1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung**

Zulässigkeit von Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO:

In den Teilgebieten MK 1.2, MK 1.3 und MK 1.5 sind Wohnungen ab dem 3. Geschoss bis zu einem Anteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche allgemein zulässig.

1.2 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO im Kerngebiet (MK) allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 300 m² je Ladeneinheit
- Vergnügungsstätten
- Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis:
Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten,
wie etwa Bordelle, bordellartige Nutzungen, Domina-Studios, erotische Massagesalons
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO im Kerngebiet (MK) zulässigen Wohnungen sind in den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.4 und MK 2 nicht zulässig.

1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO im Kerngebiet (MK) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen sowie Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen) sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.4 Geschossweise Festsetzung von Nutzungen (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO)

In den Teilgebieten MK 1.1 bis MK 1.5 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.

Oberirdische Parkgeschosse sind unzulässig.

Im Teilgebiet MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss entlang der Wiener Straße zulässig. Oberirdische Parkgeschosse sind nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 2 von 16

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauVO)**

Im Plangebiet sind die Gebäudehöhen als Höchstmaß für die verschiedenen Gebäude bzw. Gebäudeteile zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzte höchste Gebäudehöhe (HGH) darf, soweit bautechnologisch erforderlich, ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden

Bezugspunkt für die Festsetzung der höchsten Gebäudehöhe ist die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen gilt bei Flachdächern (MK 1.1, MK 1.2, MK 1.3, MK 2) die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Treppenhäuser und Aufzugsschächte um maximal 3,0 m überschritten werden, sofern diese von den Gebäudeaußenkanten um mindestens 3,00 m zurückgesetzt sind.

Technische Aufbauten dürfen die zulässige Höhe der baulichen Anlage um maximal 1,0 m überschreiten, sofern diese mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Technische Anlagen, die dieses Maß überschreiten würden, sind stattdessen in eines der Geschosse zu integrieren.

Die für den Betrieb der Tunnelbetriebsstation erforderlichen Technikaufbauten sind davon ausgenommen.

Über den zeichnerisch festgesetzten Gebäudedurchgängen in den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 sowie auf den zweigeschossigen Gebäudeteilen im Teilgebiet MK 2 sind technische Dachaufbauten nicht zulässig.

2.3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Teilgebiet MK 2 wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Die Gebäudelänge parallel zur Wiener Straße darf 130 m nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 3 von 16

3.2 Ausnahmen von Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Im Plangebiet ist zur Errichtung von Hauseingängen, Vordächern, Loggien, Erkern und Balkonen ein Vor- und Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zulässig:

Hauseingänge

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 ist zur Errichtung von zurückgesetzten Hauseingängen ein Zurücktreten von den Baulinien um maximal 2,50 m zulässig.

Hauseingänge sind mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m und einer Breite von maximal 6,00 m zu errichten und dürfen nicht direkt aneinander angrenzen.

Vordächer

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2, MK 1.3 und MK 2 dürfen Vordächer um maximal 1,50 m und bis zu einer Länge von 20 % der jeweiligen Fassadenlänge vor die Baulinien und Baugrenzen treten, wenn diese mindestens 0,90 m von der Fassade auskragen.

Loggien

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 ist zur Errichtung von Loggien ein Zurücktreten von den Baulinien um maximal 2,50 m zulässig. Loggien sind mit einer Tiefe von mindestens 2,00 m und einer Breite von maximal 8,50 m zu errichten und dürfen nicht direkt aneinander angrenzen.

Erker

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2, MK 1.3 und MK 2 dürfen Erker um maximal 0,50 m vor die Baulinien und Baugrenzen treten. Erker sind jeweils mit einer Breite von maximal 6,00 m zulässig und dürfen nicht direkt aneinander angrenzen.

Balkone

Im Teilgebiet MK 1.5 dürfen Balkone an der Südwest- und Südostfassade ausnahmsweise um maximal 1,60 m und bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge vor die Baugrenzen treten.

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2, MK 1.3, MK 1.4 und MK 2 sind Balkone nicht zulässig.

Sonstige Ausnahmen von Baulinien und Baugrenzen

Im Teilgebiet MK 1.3 ist zum Erhalt des denkmalgeschützten Facettentreppenhauses ein Vor- und Zurücktreten vor die Baugrenzen im Bereich des Durchganges auf der Ostseite zulässig. Die Breite des Durchganges (10,00 m) muss erhalten bleiben.

Im Teilgebiet MK 2 ist die Auskragung des Kopfbaus über der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche stützenfrei auszubilden. Wenn dies nicht möglich ist, muss von der nördlichen Baugrenze des Kopfbaus zurückgetreten werden. Hierbei darf die Auskragung eine Tiefe von 3,00 m nicht unterschreiten.

Ein Zurücktreten von der südlichen Baulinie des MK 2 ist zulässig, wenn dies zur Aufrechterhaltung des Betriebes der Kabeltrasse der DB Netz AG auf Flurstück 934/117 der Gemarkung Altstadt I erforderlich ist (siehe auch IV. Hinweise).

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 4 von 16

3.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den im Übersichtsplan 1 dargestellten Bereichen sind Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wie folgt zulässig:

- im Teilgebiet MK 1 bis zu einem Maß von 0,3 der Wandhöhe,
- im Teilgebiet MK 2 bis zu einem Maß von 0,1 der Wandhöhe.

➤ *Übersichtsplan 1*

3.4 Tunnelbauwerk "Unterfahrung Wiener Platz"

Bei der Überbauung des Tunnelbauwerks und der Gründung an und über dem Tunnelbauwerk sind die in den Beiplänen dargestellten Tunnelbauteile zwingend zu berücksichtigen. Es dürfen keine ständigen Lasten auf Tunnelbauwerk und Tunnelbetriebsstation übertragen werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3, § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 sind Nebenanlagen in den Gebäudedurchgängen (Verkaufsbuden, Kioske etc.) nicht zulässig. Die Zugänglichkeit der Revisionssschächte des Tunnelbauwerks im westlichen Durchgang des Teilgebietes MK 1.1 ist dauerhaft zu gewährleisten.

Müllsammelräume/-behälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen einzuordnen. Müllbereitstellungsflächen zwischen den Gebäuden sind im Bereich der P-Gasse und W-Gasse zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind oberirdische Nebenanlagen nicht zulässig.

4.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2, MK 1.3 und MK 2 sind die notwendigen Pkw-Stellplätze gebäudeintegriert unterzubringen. Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind nur im Teilgebiet MK 1.5 zulässig. Oberirdische Carports und Einzelgaragen sind im Plangebiet nicht zulässig.

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen die Ausbildung von zwei Tiefgaragengeschoßen zulässig. **Im Teilgebiet MK 1.5 ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen die Ausbildung von zwei Tiefgaragengeschoßen zulässig.**

Im Teilgebiet MK 2 sind zwei Garagengeschosse im Bereich 1. Untergeschoss bis 1. Obergeschoss zulässig.

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2, MK 1.3 und MK 2 sind die Tiefgaragenzufahrten/-rampen gebäudeintegriert innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Im Teilgebiet MK 1.5 ist ausnahmsweise die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der südöstlichen Seite des Gebäudes zulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 5 von 16

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)**5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****Tiefgaragenüberdeckung**

Die Oberkante der Geschossdecke der Tiefgaragenbereiche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, muss mindestens 60 cm unter der Oberkante des Geländes liegen. Für die Bepflanzung mit Bäumen muss eine Substratschichtüberdeckung von mindestens 100 cm gewährleistet sein. Die Pflanzgrube für die Bäume muss einen durchwurzelbaren Erdraum von mindestens 12 m³ haben.

Dachbegrünung

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2, MK 1.3 und MK 2 sind die Dächer vollständig – mit Ausnahme erforderlicher technischer Dachaufbauten – extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen über den Gebäudedurchgängen der Teilgebiete MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 bei Nutzung als Dachterrassen.

Die Schichtdicke des Pflanzsubstrates muss mindestens 18 cm betragen. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste 3 (siehe IV. Hinweise) zu verwenden. Intensive Begrünungsformen sind zulässig.

Fassadenbegrünung

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 sind die nach Süden und Westen ausgerichteten Fassadenflächen der Innenhöfe sowie die nach Süden ausgerichteten Fassaden über den Durchgängen (siehe Übersichtsplan 2) mit standortgerechten Klettergehölzen zu begrünen.

Pro angefangene 2 m Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste 4 (siehe IV. Hinweise) zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle eines Abgangs durch gleichartige zu ersetzen.

➤ *Übersichtsplan 2*

5.2 Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz**Anbringung von Brutplätzen und Fledermausquartieren**

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes sind im Plangebiet insgesamt 40 Holzbetonnistkästen und 10 Halbhöhlen aus Holzbeton sowie 20 Fledermausgroßquartiere und 20 Fledermausquartiersteine anzubringen bzw. einzubauen. Diese sind zu gleichen Teilen auf die Teilgebiete MK 1.1, MK 1.2, MK 1.3, MK 1.4 und MK 1.5 aufzuteilen:

- je 8 Holzbetonnistkästen für Mauersegler/ Haussperling (Mauerseglernistkästen),
- je 2 Halbhöhlen aus Holzbeton (Nischenbrüterkästen, Niststeine oder auch Sperlingskolo-niekästen),
- je 4 Fledermaus-Großraumeinbausteine (Ganzjahresquartier),
- je 4 Fledermausquartiersteine (Universal-Sommerquartier/Flachsteine - Quartieräquiva-lente für verschiedene Arten).

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 6 von 16

Die konkreten Einbaubereiche werden in Abstimmung mit der artenschutzfachlichen Baubetreuung und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt (siehe IV. Hinweise).

Maßnahmen gegen Vogelschlag

An großen Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen (z.B. Jalousien, Vogelschutzglas, Strukturglas bzw. gerastertes und gestrahltes Glas, Markierungen, Ätzungen oder andere Oberflächenbehandlungen des Glases).

**5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern und die Anlage sonstiger begrünter Flächen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen vorzunehmen.

Für die Begrünung sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 (siehe IV. Hinweise) zu verwenden. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können bis zu 5 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn aus Gründen der verkehrlichen oder technischen Erschließung eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche und als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang (StU) 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzscheiben im Gehwegbereich sind in einer Breite von 1,50 m auszubilden und vor Verdichtung durch Überfahren zu schützen. Der durchwurzelbare Erdraum ist mit mindestens 12 m³ anzulegen.

Die geplanten Baumstandorte im Bereich der Tunneldecke sind mit einer mindestens 1,50 m tiefen Baumgrube herzustellen.

Die Straßenbaumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind entsprechend dem aktuellen Merkblatt für Straßenbaumpflanzung durchzuführen.

Baumpflanzungen im westlichen Innenhof

Im Teilgebiet MK 1.1 sind an den zeichnerischen festgesetzten Standorten im Innenhof Bäume der Art *Sophora japonica* (Japanischer Schnurbaum) in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzung der privaten Grünflächen

Die private Grünfläche an der Sidonienstraße/Wiener Straße ist als extensive Wiesenfläche zu erhalten und dauerhaft naturnah zu pflegen. Wege sind nur als Wiesenweg oder wassergebundene Wege zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche östlich des Reichsbahndirektionsgebäudes (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung) sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Anzupflanzen sind pro 100 m² Fläche 2 mittelkronige Bäume und 3 Großsträucher, die in Gehölzgruppen anzuordnen sind.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 7 von 16

Mindestqualität: Bäume: Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, StU 18-20 cm
 Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80-100 cm

Auf den sonstigen privaten Grünflächen ist pro 200 m² ein standortgerechter Baum in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.

Bepflanzung der als Straßenbegleitgrün festgesetzten Grünflächen

Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Grünflächen sind mit standorttypischen heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Grünfläche Sidonienstraße/Tunneleinfahrten mit Bestandskastanien ist als extensive Wiesenfläche zu erhalten und dauerhaft naturnah zu pflegen. Innerhalb der Wiesenfläche sind standortgerechte Gehölze als Gehölzgruppen anzulegen. Die Fläche ist nur abschnittsweise in einem zweischürigen Mahdrhythmus zu pflegen (nicht zwischen 15.06. und 15.09. eines Jahres). Wege sind nur als Wiesenweg oder wassergebundene Wege zulässig.

Straßen-/Wegebegrünung

Verbleibende Restflächen und Wiesen sind mit bestandsprägenden Wiesenmischungen einzusäen.

5.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**Erhalt von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., StU 18-20 cm zu ersetzen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit **GR** bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Im Teilgebiet MK 1.1 darf diese Fläche bis zur Tunnelbetriebsstation durch Wartungs- und Rettungsfahrzeuge befahren werden.

Die mit **FR** bezeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste zu belasten.

Die mit **GFR** bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste zu belasten.

Die mit **LR** bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der DREWAG NETZ GmbH zu belasten.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 8 von 16

Sonstige Geh- und Fahrrechte:

Zur Wartung der Stützmauern des Tunnelbauwerks "Unterfahrung Wiener Platz" sind die angrenzenden Grünflächen mit einem Gehrecht in einer Breite von 2,50 m ab Tunnelwand zugunsten der Landeshauptstadt Dresden, Straßen- und Tiefbauamt zu belasten.

Zur Pflege der Straßenbäume in der Sidonienstraße ist die zeichnerisch festgesetzte private Verkehrsfläche (T. v. Flurstück 2852/9) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Dresden, Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft zu belasten.

**7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

An den im Übersichtsplan 3 gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenbauteile für Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Von dieser Festsetzung kann auf Antrag abgewichen werden, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens objektgenau, d. h. fassaden- und raumkonkret, der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß den Berechnungsvorschriften der aktuellen Fassung der DIN 4109 ermittelt oder dem Gutachten ABD 42699-01/19 vom 5. Februar 2019 entnommen wird.

In den Teilgebieten MK 1.2, MK 1,3 und MK 1.5 sind bei Realisierung einer Wohnnutzung die Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum nicht zu den Lärmemitteln angeordnet wird. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das Bau-Schalldämm-Maß muss dabei den Anforderungen entsprechen, die nach DIN 4109-1 für den der jeweiligen Gebäudefassade zugeordneten Lärmpegelbereich gelten.

➤ *Übersichtsplan 3 a und b*

8. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den Teilgebieten MK 1.2 und MK 1.3 ist eine Wohnnutzung erst nach Errichtung der Gebäude in den Teilgebieten MK 1.1 (St. Petersburger Hof) und MK 2 (Bahnriegel) zulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 9 von 16

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 SächsBO)****1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen****1.1 Fassadengestaltung**Fassadenmaterialien und –farben

Die Fassaden der Neubauten sind mit mineralischen Materialien (Sandstein, Kalkstein, weitere Arten Naturstein oder eingefärbter Sichtbeton) in der Farbigkeit hell- bis graubeige auszuführen. Ausnahmsweise sind Baustoffe wie Klinker, Betonwerkstein und keramische Bekleidung mit matter Oberfläche zulässig, wenn diese in der Farbigkeit hellbeige bis graubeige ausgeführt werden.

Vorgehängte Plattenmaterialien als Fassadengestaltung mit offenen Fugen sowie Putzfassaden mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) sind im Plangebiet nicht zulässig.

Blaubunte Farbtöne als Fassadenfarbe, roter Klinker und flächig verwendete schwarze Fassadenmaterialien sowie reflektierende und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Die Verglasung von Fenstern und Türen mit reflektierendem Glas, verspiegelte Fenster und Fenster mit getöntem oder farbigem Glas sind nicht zulässig.

Die Baublöcke der Teilgebiete MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 sollen jeweils einen eigenen Farbton innerhalb des vorgegebenen Farbspektrums erhalten. Im Teilgebiet MK 2 ist der Turm entsprechend dem Farbschema des mittleren Blocks (MK 1.2) und der Bahnriegel entsprechend dem Farbschema des westlichen Blocks auszuführen.

Fenster- und Türrahmen, Garagentore und Metallbauteile sind in RAL DB 703 auszuführen. Die Farbigkeit der Loggien ist entsprechend der Fenster zu wählen. Außenliegender Sonnenschutz ist dunkel in größtmöglicher Annäherung an die Farbe der Fenster auszuführen.

Fassadengliederung

Die Fassaden sind durch eine Variation in der tektonischen Fassadengestaltung horizontal in eine Sockelzone und Obergeschosszone zu gliedern. Die den Sockelbereich ausbildenden Erdgeschossfassaden in den MK 1.1, 1.2 und 1.3 sind angrenzend an zweigeschossig festgesetzte Durchgänge durch ein gestalterisches Zusammenfassen von Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ebenfalls zweigeschossig zu gliedern.

Im Teilgebiet MK 2 soll der Turm eine durchgängig zweigeschossige Sockelzone und eine deutliche Differenzierung der oberen drei Geschosse aufweisen.

Die Fassaden sind als Lochfassaden mit einem Fensteranteil von 50 % und stehenden Fensterformaten auszuführen und sollen ein gleichmäßiges Fassadenraster aufweisen.

Lochfassaden mit geringerem Verglasungsanteil sind nur im Teilgebiet MK 2 zulässig (Erdgeschoss, Garagengeschosse und Abschluss Turm).

Fensterbänder und flächige Glasfassaden sind nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 10 von 16

Befestigung technischer Anlagen

An den Gebäuden zum Wiener Platz und zur Wiener Straße ist die Anbringung von Oberleitungen der Straßenbahn und von öffentlicher Beleuchtung an den Fassaden zulässig (siehe auch Beiplan Tunnelbauwerk).

1.2 Gestaltung aktiver Erdgeschosszonen

Die im Übersichtsplan 4 gekennzeichneten Fassadenbereiche sind als aktive und transparente Erdgeschosszonen zu gestalten.

In den gekennzeichneten Bereichen sind auf mindestens 60 % der Fassadenbreiten Haus- und Ladeneingänge, Schaufensterbereiche und Fensterflächen anzuordnen.

Eingänge sind als Kommunikationsflächen zu diesen Fassadenseiten hin zu orientieren. Geschlossene Erdgeschosszonen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Die Erdgeschosszonen sind über die gesamte Breite durch Detailreichtum in der Gestaltung und durch hochwertige Materialwahl von haptischer Qualität zu gestalten. Die Vorgaben zur Fassadenbegrünung (siehe Festsetzung I.5.1) sind zu berücksichtigen.

Die Geschosshöhe der Erdgeschosse in den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 wird mit mindestens 5,00 m festgesetzt.

Die Untersichten der festgesetzten Gebäudedurchgänge sind vollflächig mit Kunst am Bau zu gestalten.

Briefkastenanlagen sind nur im Innern der Gebäude zulässig.

➤ *Übersichtsplan 4*

1.3 Dachgestaltung

Die Dächer in den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2, MK 1.3 und MK 2 sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (bis zu 10 ° Dachneigung) auszubilden.

Anlagen zur Sonnenenergieverwendung sind in Kombination mit den begrünten Dachflächen zulässig. Solaranlagen sollen um das Maß ihrer Höhe von der Traufkante zurücktreten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden sind nur bis zum Brüstungsfeld des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen dürfen Fensterflächen weder vollständig noch teilweise verdecken. Das flächige Bekleben von Türen oder Schaufenstern mit Folien ist nicht zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche (abzüglich der Fensteröffnungen) nicht überschreiten. Es sind nur waagrecht oder senkrecht angebrachte Werbeanlagen zulässig.

Der Abstand zwischen benachbarten Werbeanlagen muss mindestens die dreifache Breite der jeweils schmaleren Anlage betragen.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 11 von 16

Ausleger dürfen je Seite eine Ansichtsfläche von 0,5 m² und eine Gesamtausladung von 60 cm nicht überschreiten. In den Innenhöfen und Durchgängen der Teilgebiete MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 sind Ausleger nicht zulässig.

Werbeanlagen in Form von Bildschirmen sind nur im Erdgeschoss und zurückgesetzt hinter die Schaufensterfassade im Innenbereich zulässig.

Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig, die auf der Wandfläche angebracht sind und eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Schriftzüge und Signets sind so auszuführen, dass diese bei Tageslicht weiß erscheinen.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie ein ruhiges Erscheinungsbild bieten und weder durch mechanische, elektronische oder sonstige Kraft noch durch wechselnde Lichteffekte oder Farbe optisch wahrnehmbare Bewegungen entstehen.

Hinterleuchtete Werbekästen und Flachtransparente sowie Werbeanlagen in Form von Plakatwänden sind nicht zulässig.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz. Im Falle eines Versagens von Hochwasser-Schutzanlagen oder Auftreten eines selteneren Hochwasser-Ereignisses als HQ₂₀₀ kann es zu Überschwemmungen kommen. Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gilt gemäß § 5 Abs. 2 WHG der Grundsatz zur Eigenvorsorge bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich folgendes nach § 2 SächsDSchG geschütztes Kulturdenkmal:

- ehemaliges Verwaltungsgebäude der Reichsbahndirektion Dresden an der Ecke Sidonienstraße/Wiener Straße

Maßnahmen, die das Kulturdenkmal betreffen - sowohl unmittelbar als auch in der Umgebung des Denkmals - bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Das Facettentreppenhaus im westlichen Nebenflügel ist im Falle des Abrisses vor Beginn der Abrissarbeiten denkmalgerecht zu dokumentieren.

IV. HINWEISE**Artenschutz**

Rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung und möglichst in der Aktivitätsphase der Fledermäuse und Vögel (April-Juli) ist durch einen Fachgutachter eine Überprüfung der konkreten Situation und eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Folgende Maßnahmen sind durch den Bauherren und den Fachgutachter bzw. die ökologische Baubegleitung umzusetzen:

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 12 von 16

Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung

- Gehölzrodung, Gebäudeabbruch, Gebäudesanierung in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar, wobei besonders geeignete Strukturen vor der Winterruhephase der Fledermäuse am Anfang/Mitte November abgerissen/ausgebaut sein müssen
- bei Abrissgebäuden Entfernung der Dacheindeckung im Zeitraum 1. September bis 30. März

Artenschutzfachliche Baubegleitung

- Artenschutzfachliche Baubegleitung bei Abriss und Sanierung von Gebäuden und bei Baumfällungen mittels Sichtkontrollen und akustischen Erfassungen der ansässigen Artengruppen, Festlegung von Schutz- und Ersatzmaßnahmen, Auflagenkontrolle
- Der ökologische Bauüberwacher leitet die Anbringung bzw. den Ausbau der Ersatzquartiere an und kontrolliert deren korrekte Ausführung.

Gehölzschutz

Gehölzbestände sind über die gesamte Bauzeit entsprechend DIN 18920 zu schützen. Im Plangebiet befindet sich Baumbestand, der dem besonderen Schutz gemäß der Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen unterliegt. Das gilt auch für in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzte, erhaltenswerte Gehölze.

Für die Beseitigung von Gehölzen, die gemäß der Gehölzschutzsatzung vom 16. Juni 1995, geändert durch Änderungssatzung vom 25. November 1999 i. V. m. dem Sächsischen Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013, zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 29. April 2015) geschützt sind, ist beim Umweltamt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) zu stellen.

Bodenschutz

Im gesamten Plangebiet ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub zu trennen und soweit möglich im Bebauungsplangebiet wiederzuverwenden. Oberboden ist grundsätzlich gesondert zu gewinnen und (bei nicht sofortiger Wiederverwendung) getrennt zwischenzulagern.

Trümmerschuttverbreitungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Trümmerschuttverbreitungsgebiet der Landeshauptstadt Dresden. Die geordnete Entsorgung von Trümmerschutt ist gemäß § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 10 BBodSchG und § 16 SächsKrWBodSchG¹) durch eine baubegleitende Kontrolle zu sichern.

Altlasten

Werden bei Abbruch-/Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG verpflichtet, umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise.

¹ SächsKrWBodSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 13 von 16

Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet ist eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist ein Antrag zur Kampfmittelsuche beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen.

Archäologie

Vor Beginn von Bodeneingriffen müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.

Hochwasserangepasste Bauweise

Es wird auf die Möglichkeit seltener Hochwasserereignisse hingewiesen. Folgende Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise werden empfohlen:

- Minimierung des Wassereintritts in das Gebäude mittels passiver Hochwasserschutzmaßnahmen durch bauliche Vorkehrungen (z. B. mobile Dammbalken in der TG-Zufahrt),
- Einordnung von sicherheitsrelevanten technischen Anlagen oberhalb eines zu erwartenden Wasserstandes oder vorsorgliche Ausbildung von hochwassersicheren Hausanschlussräumen,
- Ausbildung von flutbaren Tiefgaragen (hierbei ist die vorgenannte Anordnung technischer Anlagen zu beachten).

Grundwasserdüker

Der Wiener Platz ist mit mehreren Grundwasserdüchern durchörtert, ebenfalls befinden sich solche Dücker unter den Tunnelröhren, zumeist in einer Tiefe von 9,20 m bis 10 m (Lage siehe Beiplan Tunnelbauwerk). Grundsätzlich steht einer Überbauung der Dücker nichts entgegen. Die Schachtzugänge können im Boden der Tiefgarage integriert werden. Die permanente Zugänglichkeit der Schächte ist zu gewährleisten.

Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen

Gemäß §§ 8 bis 10 Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als zuständige Behörde, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen. Für die Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Mindesthöhe der Tiefgarage (MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3)

In den Teilgebieten MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 müssen die (Gemeinschafts-)Tiefgaragen zur Sicherstellung der Befahrbarkeit für Wartungsfahrzeuge des Tunnelbauwerkes "Unterfahrung Wiener Platz" eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m aufweisen.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 14 von 16

Grünanlage am Siemenshaus (MK 1.5)

Aufschüttungen und Abgrabungen des Erdbodens oder Veränderungen an der Mauer sind mit dem Umweltamt abzusprechen. Ein Rückbau der vorhandenen Mauer, als Eingriff in den Schutzbereich, würde die Standfestigkeit der Gehölze gefährden und somit dem Erhalt widersprechen.

Kabeltrasse der DB Netz AG (MK 2)

Die auf Flurstück 934/117 der Gemarkung Dresden-Altstadt I im Bereich der „H-Gasse“ verlaufende Kabeltrasse der DB Netz AG darf durch die Baumaßnahmen im Teilgebiet MK 2 nicht beeinträchtigt werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss eine Schachtung zur genauen Lagesondierung der Trasse erfolgen.

Die DB Netz AG ist im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens und in allen Bauphasen zwingend zu beteiligen. Insbesondere die Überfahrbarkeit der Kabeltrasse muss in diesem Zuge durch den Bauwilligen nachgewiesen werden. Ggf. sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der DB Netz AG planerisch aufzuzeigen.

DIN-Normen

Die genannten DIN-Normen sind in den DIN-Normen-Auslegestellen, etwa der Auslegestelle der Sächsischen Landesbibliothek - Staats- und Universitätsbibliothek Dresden - einsehbar oder können über den Beuth Verlag Berlin bezogen werden.

Listen der naturschutzfachlich empfehlenswerten Gehölze

Pflanzliste 1 Leitarten Bäume

groß:

Esskastanie	Castanea sativa
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Wald-Kiefer	Pinus silvestris
Ahornblättrige Platane	Platanus x acerifolia
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Ungarische Eiche	Quercus frainetto „Trump“
Silberlinde	Tilia tomentosa

mittelgroß:

dornenlose Gleditschie	Gleditsia triacanthos „Skyline“
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
schmalkronige Ulme	Ulmus lobel
Birkenpappel	Populus simonii
Spanische Eiche	Quercus x hispanica
Schnurbaum	Sophora japonica

klein:

französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Blumenesche	Fraxinus ornus
„Kobushi“ Magnolie	Magnolia kobus
Eibe	Taxus baccata

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 15 von 16

Pflanzliste 2 Leitarten Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Weichselkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrosen	<i>Rosa</i> i.A.
Schneebeere	<i>Symphoricarpos</i> i.A.
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Zierquitte	<i>Chaenomeles</i>
Kranzspiere	<i>Stephandra incisa</i>
Mahonie	<i>Mahonia auilifolium</i>
Deuzie	<i>Deuzia gracilis</i>

Pflanzliste 3 Dachbegrünungen

geeignete Sedum- und Staudenarten wie:

Blaugrüne Segge	<i>Carex flacca</i>
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Schillergras	<i>Koeleria glauca</i>
Lavendel	<i>Lavandula angustif.</i>
Fingerkraut	<i>Potentilla verna</i>
Große Brunelle	<i>Prunella grandiflora</i>
Mauerpfeffer in Sorten	<i>Sedum album</i>
Teppich-Sedum in Sorten	<i>Sedum spurium</i>
Kriechender Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

Pflanzliste 4 Klettergehölze

Selbsthaftend:

Klettertrompete	<i>Campsis radicans</i> „Flamenco“
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Dreispitz-Jungfernebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veitchii“

Kletter- oder Rankhilfe:

Blauregen, Glyzine	<i>Wisteria floribunda</i>
Blauregen (weiß blühend)	<i>Wisteria floribunda</i> „Shiro-noda“
scharfzähniger Strahlengriffel	<i>Actinidia arguta</i>
Fingerblättrige Akebie	<i>Akebia quinata</i>
Winter- Jasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>
Kletterrosen	<i>Rosa</i>
Echte Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 15. Januar 2021

Seite 16 von 16

Pflanzliste 5 Gräser und Kräuter Wiesenmischung

bestandsprägende Arten:

Straußengras	<i>Agrostis capillaris</i>
Feinschwengel	<i>Festuca ovina</i>
Rotschwengel	<i>Festuca rubra</i>
Dt. Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Wiesenrispe	<i>Poa pratensis</i>

begleitende Arten

Wiesen-Schafgarbe	<i>Achillea miliefolium</i>
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
Margerite	<i>Leucanthem. vulgare</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantage lanceolata</i>
Kl. Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>